

**PROSEDUR PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PT.
BANK BRIsyariah Tbk. KC Medan**

SKRIPSI MINOR

Oleh:

WAHYU ADRIANSYAH

NIM. 0504163166



**PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA
MEDAN**

2019/1441H

**PROSEDUR PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PT BANK BRI SYARIAH
Tbk. KC MEDAN**

SKRIPSI MINOR

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk

Memperoleh Gelar Ahli Madya (D-III)

Dalam Ilmu Perbankan Syariah

Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara

OLEH :

WAHYU ADRIANSYAH

NIM : 0504163166



FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

SUMATERA UTARA

MEDAN

2019 M / 1440 H

LEMBAR PERSETUJUAN

PROSEDUR PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PT. Bank BRIsyariah Tbk. KC

Medan

Oleh

WAHYU ADRIANSYAH

NIM : 0504163166

Menyetujui :

Pembimbing

Ketua Program Prodi

D-III Perbankan Syariah

Yusrizal SE. M.Si

NIP : 197505222009011006

Aliyuddin Abdul Rasyid, MA

NIP : 196506282003021001

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi minor ini berjudul “Prosedur Pembiayaan *Murabahah* Bank BRI Syariah Tbk KC Medan”, telah diuji dalam sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara, pada tanggal

Skripsi telah diterima sebagai syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.md) pada program Diploma III Perbankan Syariah FEBI UIN Sumatera Utara.

Medan, 20 Juni 2019
Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi
Minor Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Islam UIN Sumatera Utara Medan

Ketua,

Sekretaris,

Dr. Hj. Yenni Samri J. Nst, SHLMA
NIP. 1979070112009122003

Nur Ahmadi Bi Rahmani, M. SI
NIB.1100000093

Anggota

Penguji I

Penguji II

Yusrizal, SE, M.Si
NIP. 197505222009011006

Kusmilawaty, SE, AK, M.AK
NIP. 198006142015032001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan
Bisnis Islam UIN Sumatera Utara

Dr. Andri Soemitra, MA
NIP. 197605072006041002

IKHTISAR

PROSEDUR PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PT. BANK BRI SYARIAH

Tbk KC MEDAN

Pembiayaan merupakan pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak bank kepada pihak lain atau nasabah untuk membantu kebutuhan nasabah dalam bentuk konsumtif atau investasi melalui akad yang disepakati oleh pihak yang bersangkutan.. Pembiayaan merupakan alternatif bagi nasabah untuk memenuhi suatu kebutuhan yang direncanakan baik untuk jangka panjang atau pendek dan tentunya tidak ada riba dalam proses akad pembiayaan. *murabahah* adalah jual beli dengan kesepakatan pemberian keuntungan bagi si penjual dengan memperhatikan dan memperhitungkannya dari modal awal si penjual. Dalam hal ini yang menjadi unsur utama jual beli *murabahah* itu adalah adanya kesepakatan terhadap keuntungan. Keuntungan itu ditetapkan dan disepakati dengan memperhatikan modal si penjual. Pembiayaan *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati antara penjual dan pembeli. Salah satu Bank Umum Syariah (BUS) yang menjadi sorotan publik adalah Bank BRI Syariah, salah satunya cabang BRI Syariah adalah PT. Bank BRI Syariah KC Medan yang BRI Syariah KC Medan, yang berada di Jalan S. Parman No. 250 E/8 yang beroperasi pada hari Selasa, 18 november tahun 2008 itu pertama kali dipimpin oleh Bapak Ridwan Muchlis. Bank BRI Syariah dalam operasional pembiayaan Murabahah menggunakan prinsip kehati-hatian dalam mengambil keputusan kepada masing-masing calon nasabah pembiayaan. Alur proses pembiayaan murabahah petugas Account Officier awal yang melakukan prospek, dilanjutkan Financing Support melakukan pemeriksaan terhadap hasil yang diberikan oleh Account Officier, selanjutnya melakukan kunjungan ke nasabah untuk melakukan pengecekan karakter dan usaha nasabah dari hasil Account Officier dan Financing Support. Petugas Account Officier memberi rekomendasi dari sisi risiko. Setelah semua lolos persyaratan dilanjutkan ke MM dan PINCAPEM untuk memberikan putusan pembiayaan dengan persetujuan PINCA. Tahap terakhir proses pencairan pembiayaan oleh Account Officier dan memonitoring nasabah dalam melakukan angsuran hingga pelunasan.

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, segala puji dan syukur bagi Allah Azza Wa Jalla yang telah memberikan penulis kesehatan, kekuatan dan semangat ditengah kendala dan keterbatasan ilmu yang dimiliki hingga akhirnya bisa menyelesaikan skripsi minor ini yang mana sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara. Sholawat dan salam yang tak pernah bosan dan jemunya kita berikan ke Nabi besar kita putra Abdullah buah hati Aminah yaitu baginda besar Nabi Muhammad Rasulullah SAW yang mana dia telah membawa kita dari alam yang gelap gulita hingga ke alam yang terang benderang sampai saat sekarang ini, semoga kelak kita akan mendapat syafaatnya. Aamiin.

Skripsi ini disusun untuk diajukan sebagai syarat guna memperoleh gelar A. Md (Ahli Madya) pada Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Jurusan D III Perbankan Syariah.

Dalam pembuatan skripsi minor ini penulis banyak memperoleh bantuan dan bimbingan, untuk itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Saidurrahman, M. Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

2. Bapak Dr. Andri Soemitra, MA selaku dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
3. Bapak Aliyuddin Abdul Rasyid, Lc, MA selaku ketua Prodi Diploma III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara yang telah membimbing dan membantu kelancaran selama kuliah.
4. Bapak Yusrizal SE. MSI selaku pembimbing skripsi saya yang telah membantu dan mengarahkan pembuatan skripsi dengan baik dan benar.
5. Terimakasih kepada PINCA dan seluruh karyawan yang telah memberikan izin dan membantu dalam pembuatan skripsi minor ini.
6. Terimakasih kepada Bg Faisal atas masukan dan diskusinya selama mengerjakan skripsi ini.
7. Terima kasih kepada orang tuaku juga atas supportnya dan doanya selama mengerjakan skripsi ini.
8. Terima kasih kepada Ivo Shella Andaresta Sinaga atas supportnya, doanya, dan masukannya dalam mengerjakan skripsi ini.
9. Dan terimakasih juga kepada teman-teman seperjuangan D III Perbankan Syariah A yang telah memberikan semangat dan dukungannya untuk menyelesaikan skripsi minor ini.

Juga kepada siapa saja, yang dengan tulus mendoakan saya. Kepada mereka semua saya sampaikan *jazakamullah khairul jaza'*.

Demikian penulisan skripsi minor ini, sekali lagi kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian ini penulis mengucapkan banyak

terimakasih. Akhir kata dengan penuh doa penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi para pembaca dan dapat menambah bekal ilmu pengetahuan.

Medan, 16 Mei 2019

Penulis

WAHYU ADRIANSYAH

NIM : 0504163166

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PERSETUJUAN	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
IKHTISAR.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Metode Penelitian.....	5
F. Sistematika Pembahasan	6
 BAB II LANDASAN TEORITIS	
A. Pembiayaan	
1. Pengertian Pembiayaan	8
2. Tujuan, Fungsi dan Manfaat	11
3. Jenis Pembiayaan	14
B. <i>Murabahah</i>	
1. Pengertian <i>Murabahah</i>	17
2. Landasan dan Dasar Hukum <i>Murabahah</i>	20
3. Rukun dan Syarat <i>Murabahah</i>	22
4. Jenis-jenis <i>Murabahah</i>	24
5. Aplikasi <i>Murabahah</i> Dalam Perbankan.....	25
6. Fatwa-Fatwa DSN-MUI Tentang <i>Murabahah</i>	24
C. Pembiayaan <i>Murabahah</i>	
1. Pengertian Pembiayaan <i>Murabahah</i>	27

2. Syarat-Syarat Pembiayaan Murabahah	28
3. Skema Pembiayaan Murabahah	30
4. Aplikasi Pembiayaan Murabahah dalam Bank Syariah	31

BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah PT. Bank BRIsyariah KC Medan	35
B. Visi dan Misi PT. Bank BRIsyariah KC Medan	37
C. Struktur Organisasi Perusahaan.....	38
D. Produk-produk PT. Bank BRIsyariah KC Medan.....	39

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Prosedur Pembiayaan Murabahah PT. Bank BRIsyariah Tbk KC Medan.....	40
--	----

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	55
B. Saran.....	57

DAFTAR PUSTAKA

RIWAYAT HIDUP

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan deficit unit.¹

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.²

Pembiayaan merupakan pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak bank kepada pihak lain atau nasabah untuk membantu kebutuhan nasabah dalam bentuk konsumtif atau investasi melalui akad yang disepakati oleh pihak yang bersangkutan. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan. Pembiayaan merupakan alternatif bagi nasabah untuk memenuhi suatu kebutuhan yang direncanakan baik untuk jangka panjang atau pendek dan tentunya tidak ada riba dalam proses akad pembiayaan.³

¹ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 160

² Syaikh 'Isa Bin Ibrahim Ad-Duwaisy, *jual beli yang dibolehkan dan yang dilarang*, (Bogor: Pustaka Ibnu katsir, 2005), h. 90

³ Arrison Hendry, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Muamalah Institute, 1999), h. 23

Pembiayaan disebut dengan *asset*, dikarenakan dana yang dipergunakan untuk pembiayaan merupakan *asset* (kekayaan) bagi bank⁴. Walaupun dana yang digunakan dalam pembiayaan tersebut juga bersumber dari dana pihak ketiga. Sebagaimana pada lembaga bank secara umum, dalam penghimpunan dana bank syariah mempraktekan produk tabungan dan giro (*sarving dan current accounts*) dan deposito (*ivestment accounts*). Dalam kedua produk tersebut, akad yang dikembangkan adalah akad *murabahah*. *Murabahah* adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli. Barang yang diperjual belikan disebut dengan asset *murabahah* yaitu asset yang diperoleh dengan tujuan untuk dijual kembali dengan menggunakan akad *murabahah*.

Mengenai proses pembayaran, *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Pembayaran tangguh adalah pembayaran yang dilakukan tidak pada saat barang diserahkan kepada pembeli tetapi pembelian dilakukan dalam bentuk angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Tidak menutup kemungkinan ketika bank melakukan akad pembiayaan *murabahah* memiliki beberapa resiko yang dimungkinkan terjadi dari pihak, nasabah, diantaranya ketika nasabah tidak bisa melakukan kewajibannya yaitu mengangsur disetiap bulannya, sehingga perlu dilakukan analisis pembayaran terlebih dahulu sebelum bank menyetujuinya. Salah satunya adalah analisis resiko terhadap agunan (*collateral*), yaitu analisis menilai

⁴ Nur Riyanto, *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*, (Bandung : Alfabeta ,2012), h. 42

asset atau benda yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya.⁵

BRIsyariah KC Medan meyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan umumnya dalam akad jual beli dan kerja sama usaha. Imbalan yang diperoleh dalam margin keuntungan yaitu bentuk bagi hasil, dan atau bentuk lainnya sesuai dengan syaria'at islam.

BRIsyariah KC Medan adalah merupakan salah satu jenis bank yang ada di Indonesia, yang menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah. Pada setiap permohonan pembiayaan yang diajukan BRIsyariah selalu melakukan analisis, apakah pembiayaan tersebut bisa diberikan atau tidak. Dalam hal ini perlu dilakukan persiapan pembiayaan, yaitu dengan mengumpulkan informasi dan data untuk bahan analisis.

BRIsyariah KC Medan produk pembiayaan mikro merupakan akad pembiayaan *murabahah*. *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Dalam transaksi ini, pihak penjual harus memberitahukan kepada pihak pembeli tentang harga pokok barang yang menjadi objek jual beli. Ba'i al-murabahah dapat diterapkan pada pembiayaan secara pesanan. Penjual tidak akan melakukan pengadaan barang selama tidak ada pemesanan dari calon pembeli (Ridwan, 2007: 79)⁶. Pada produk pembiayaan mikro 25 iB mempunyai perbedaan dalam persyaratan dan pelayanan yang

⁵ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 101

dibelikan kepada nasabah, dengan persyaratan surat izin usaha calon nasabah sudah dapat memenuhi persyaratan yang ada tanpa ada jaminan yg diberikan.⁷

Prosedur adalah untuk membantu seseorang dalam memahami bagaimana cara melakukan sesuatu secara tepat, sehingga tujuan dapat tercapai secara efisien dan efektif. Agar seseorang nasabah mudah memahami dan mengikuti aturan dalam prosedur pembiayaan tersebut. Sebelum pembiayaan diberikan kepada debitur, maka nasabah debitur harus melewati tahapan-tahapan penilaian yang dilakukan oleh pihak bank. Prosedur pembiayaan *murabahah* oleh bank secara umum antara bank yang satu dengan bank yang lainnya tidak jauh berbeda. Biasanya disesuaikan dengan kebutuhan dan besarnya ruang lingkup usaha bank tersebut. Tahapan-tahapan tersebut menurut sunarto zulkifli: dimulai dari proses permohonan pembiayaan, pengumpulan data dan investasi, analisa pembiayaan, committee (persetujuan), pengumpulan data tambahan, peningkatan, pencairan (realisasi) dan monitoring.⁸

BRISyariah KC Medan juga menyediakan bermacam-macam produk perbankan, meliputi produk dana, produk jasa, dan produk pelayanan yang selalu berusaha untuk bertahan, bersaing dan menguasai pasar untuk memenuhi kebutuhan para debitur yang sangat beragam jenisnya.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis merasa tertarik untuk mengkaji mengenai **“Prosedur Pembiayaan *Murabahah* PT. Bank BRISyariah Tbk KC Medan”**.

⁶ Ridwan, *Kontruksi Bank Syariah Indonesia*, (Yogyakarta : Pustaka SM, 2007)

⁷ Drs. Ismail, MBA., Ak. *Perbankan Syariah* (Jakarta: Prenamedia Group, 2011), h.136

⁸ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syari'ah*, (Jakarta: Zikrul Karim, 2003), h. 138

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang diatas yang telah dikemukakan diatas maka yang menjadi perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:
Bagaimana Prosedur Pembiayaan *Murabahah* PT. Bank BRISyariah Tbk KC Medan?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut: Mengetahui Prosedur Pembiayaan *Murabahah* PT. BRISyariah Tbk KC Medan.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh darinhasil penulisan skripsi minor ini adalah sebagai berikut:

Bagi penulis: Sebagai media pengembangan wawasan dan ilmu pengetahuan dalam dunia perbankan syariah sekaligus dapat memberikan tambahan pengalaman pada bidang tersebut khususnya mengenai Prosedur Pembiayaan *Murabahah* PT BRISyariah Tbk KC Medan.

E. Metode Penelitian

1. Pendekatan penelitian

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Data yang dihasilkan berupa data kualitatif, yang dikembangkan dengan metode dekriptif. Metode deskriptif adalah jenis penelitian yang memberikan gambaran atau uraian atas suatu keadaan sejelas mungkin tanpa ada perlakuan terhadap obyek yang diteliti. Data yang telah dikumpulkan akan diperiksa kembali demi tercapainya kesesuaian dari apa yang telah diteliti.

2. Penelitian lapangan (*field research*)

Penelitian di lakukan secara langsung dilapangan atau pada objek penelitian dengan sumber-sumber yang tersedia dengan kata lain penelitian langsung dilakukan ke objek penelitian PT. Bank BRIsyariah Tbk KC Medan.

- a. Pengamatan (Observasi) Observasi yaitu penggunaan format atau blangko pengamatan sebagai instrumen. Teknik ini digunakan untuk memperoleh informasi seperti gambaran mengenai PT. Bank BRIsyariah KC Medan.

F. Sistematika Pembahasan

Secara garis besar penulisan skripsi minor membahas beberapa bab yang masing-masing sub-subnya disesuaikan dengan kepentingan untuk memudahkan penulis membatasi ruang lingkup yang akan dibahas agar lebih mudah dipahami. Untuk lebih jelas sistematika penulisnya adalah sebagai berikut:

BAB 1 Pendahuluan: Dalam Bab ini, penulis menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II Landasan Teori: Dalam Bab ini, penulis menguraikan tentang, Pembiayaan (Pengertian, Tujuan, fungsi dan manfaat pembiayaan) dan *murabahah* (Pengertian *murabahah*, landasan dan dasar hukum *murabahah*, Jenis-jenis *murabahah*, syarat dan rukun *murabahah*, Aplikasi *murabahah* dalam Perbankan, Fatwa-fatwa DSN-MUI Tentang *Murabahah*), pembiayaan *murabahah* (Pengertian, syarat, skema, aplikasi).

BAB III Gambaran Umum Perusahaan: Dalam Bab ini, penulis menguraikan tentang sejarah, visi dan misi, produk-produk, struktur organisasi, pembagian tugas PT. Bank BRIsyariah Tbk KC Medan

BAB IV Penelitian dan Pembahasan: Dalam Bab ini, penulis menguraikan tentang memaparkan Prosedur Mengantisipasi Pembiayaan Murabahah pada PT. Bank BRIsyariah Medan Tbk KC Medan

BAB V Penutup: Dalam Bab ini, penulis akan menguraikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang telah dilakukan.

BAB II

LANDASAN TEORIS

A. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Istilah pembiayaan pada dasarnya lahir dari pengertian “*I believe, I trust*”, yaitu “saya percaya” atau “saya menaruh kepercayaan”. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*) yang berarti bank menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan oleh bank selaku shahibul maal. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas serta saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.⁹

Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain.¹⁰

Pengertian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah menurut Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan pasal 1 ayat (2) adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang

⁹ Veitzal Rivai & Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, konsep dan Aplikasi* (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), h.698

¹⁰ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), h.304

mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atas tagihan tersebut, setelah waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹¹

Menurut Undang-undang nomor 21 tahun 2008 Pasal 1 ayat 25 “pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:¹²

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah.
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh.
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah dan transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujarah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

¹¹ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012, Cet. 11), h.82

¹² Undang-Undang Republik Indonesia No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998.

Menurut para ahli yang dimaksud dengan pembiayaan adalah:

Menurut M. Syafi'i Antonio menjelaskan bahwa pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*.¹³

Menurut, Trisadani P. Usanti dan Abd. Somad pembiayaan adalah merupakan sebagian besar dari aset bank syariah sehingga asset tersebut disalurkan dalam bentuk pembiayaan yang harus dijaga kualitasnya dalam bentuk jual beli maupun modal kerja yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.¹⁴

Menurut Kasmir, Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁵

Menurut Hendry pembiayaan adalah kerjasama antara lembaga dan nasabah dimana lembaga sebagai pemilik modal (shahibul maal) dan nasabah sebagai fungsi untuk menghasilkan usahanya.¹⁶

Dari pengertian tersebut diatas, dapat saya simpulkan bahwa pembiayaan merupakan pinjaman antara bank sebagai pemberi pinjaman dan

¹³ Muhammad Syafi'i, Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h.160

¹⁴ Trisadini P. Usanti dan Abd. Somad, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), h.10

¹⁵ Kasmir, *Manajemen Perbankan*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006),h. 73.

¹⁶ Arrison Hendry, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Muamalah Institute, 1999), h. 25

nasabah sebagai debitur. Dalam hal ini bank sebagai pemberi pinjaman percaya kepada nasabahnya dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati akan membayar lunas. Dan jika dihubungkan dengan pembiayaan yang disalurkan perbankan, maka tugas pokok bank mengadakan kredit atau pembiayaan sebenarnya adalah untuk meningkatkan keuntungan dan pendapatan bank.

Adapun yang menjadi perbedaan antara kredit yang diberikan oleh bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang di berikan oleh bank berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang di harapkan. Bagi bank berdasarkan prinsip konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga, sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah berupa imbalan atau bagi hasil.

2. Tujuan, Fungsi dan Manfaat Pembiayaan

a. Tujuan Pembiayaan

- 1) Untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai islam. Pembiayaan tersebut harus dinikmati oleh sebanyak-banyaknya pengusaha yang bergerak dibidang industri, pertanian, dan distribusi barang-barang dan jasa-jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri maupun ekspor.
- 2) Profitabilitas, yaitu tujuan bank untuk memperoleh hasil dari pembiayaan yang di berikan berupa keuntungan yang diraih dari nisbah yang harus dibayarkan oleh si debitur (Peminjam). Oleh karena itu bank hanya mau memberikan pembiayaan

kepada usaha nasabah pembiayaan yang meyakini mampu dan mau untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya.¹⁷

- 3) Safety, yaitu keamanan dari seluruh prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga profitability dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti.

b. Fungsi Pembiayaan

Keberadaan bank syariah yang menjalankan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah bukan hanya untuk mencari keuntungan dan meramaikan bisnis perbankan di Indonesia, tetapi juga untuk menciptakan lingkungan bisnis yang aman diantaranya:

- 1) Memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menerapkan sistem bagi hasil yang tidak memberikan *debitur*.
- 2) Membantu kaum dhuafa yang tidak tersentuh oleh bank konvensional karena tidak mampu memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank konvensional.
- 3) Membantu masyarakat ekonomi yang lemah selalu dipermainkan oleh *rentenir* dengan membantu melalui pendanaan untuk usaha yang dilakukan.¹⁸

c. Manfaat Pembiayaan

Adapun manfaat pembiayaan dari berbagai segi adalah:

- a. Kepentingan Debitur

¹⁷ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta:PT.RajaGrafindo Persada,2014), h.109

¹⁸ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013), h.113

- 1) Memungkinkan untuk memperluas dan mengembangkan usahanya.
- 2) Jangka waktu pembiayaan dapat disesuaikan dengan kebutuhan dana debitur, untuk pembiayaan investasi dapat sesuai dengan kapasitas usaha yang bersangkutan, dan untuk pembiayaan modal kerja dapat diperpanjang berulang ulang.

b. Kepentingan Perbankan

- 1) Menjaga stabilitas usahanya, serta membantu memasarkan jasa-jasa perbankan.
- 2) Untuk memperluas mangsa pasar (market share) dalam industri perbankan nasional, dimana pada saat ini belum ada keseimbangan antara penawaran dana dan permintaan akan dana.

c. Kepentingan Pemerintah

- 1) Pembiayaan dapat digunakan sebagai alat untuk memacu pertumbuhan ekonomi secara umum, diantaranya menciptakan lapangan kerja dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional.¹⁹
- 2) Sebagai sumber pendapatan negara.

d. Kepentingan Masyarakat Luas

- 1) Mengurangi tingkat pengangguran. Pembiayaan yang diberikan untuk perusahaan dapat menyebabkan adanya

¹⁹ Khotibul Umam & Setiawan Budi Utomo. *Perbankan Syariah: Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, (Jakarta:Rajawali Pers.2017), h.45

tambahan tenaga kerja karena adanya peningkatan volume produksi, tentu akan menambah jumlah tenaga kerja.

- 2) Melibatkan masyarakat yang memiliki profesi tertentu, yang bertujuan untuk keperluan pihak bank untuk mendukung kelancaran pembiayaan.
- 3) Menyimpan dana akan mendapat imbalan berupa bagi hasil lebih tinggi dari bank apabila bank dapat meningkatkan keuntungan atas pembiayaan yang disalurkan
- 4) Memberikan rasa aman masyarakat yang menggunakan pelayanan jasa bank.

3. Jenis Pembiayaan

- a. **Pembiayaan Produktif**, yaitu pembiayaan yang diajukan untuk memenuhi kebutuhan produkso dalam arti luas, yaitu untuk meningkatkan usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
- b. **Pembiayaan Konsumtif**, yaitu pembiayaan yang memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.²⁰

Dari pengkategorian pembiayaan berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/147/KEP/DIR sebagai berikut:

²⁰ Siswanto sutojo, *Manajemen Terapan Bank*, Cet. Ke-1 (Jakarta: Pustaka Binaman Pressindo, 1997), h. 291

a. Lancar

Lancar adalah pembiayaan yang tidak ada tunggakan margin maupun angsuran pokok, dan pinjaman belum jatuh tempo atau tepat waktu. Pembayaran angsuran mendatang diperkirakan lancar atau sesuai jadwal dan tidak diragukan sama sekali.

Suatu pembiayaan dikatakan lancar apabila:

- a) Pembayaran angsuran pokok atau bunga tepat waktu.
 - b) Memiliki mutasi rekening yang aktif
 - c) Bagian dari pembiayaan yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*).
- b. Dalam Perhatian Khusus

Dalam perhatian khusus adalah pembiayaan yang menunjukkan adanya kelemahan pada kondisi keuangan atau kelayakan debitur. Hal ini misalnya ditandai dengan tren penurunan profit margin dan omset penjualan nasabah yang mana berpengaruh terhadap pembayaran angsuran.

Dikatakan dalam perhatian khusus apabila memenuhi kriteria antara lain:

- 1. Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok atau bunga yang belum melampaui 90 hari.
- 2. Kadang-kadang terjadi cerukan
- 3. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan
- 4. Mutasi rekening relatif aktif

5. Didukung dengan pinjaman baru ²¹

Kurang Lancar

Kurang lancar adalah pembiayaan yang mana pembiayaan margin dan angsuran pokok mungkin akan atau sudah terganggu karena adanya perubahan yang tidak menguntungkan dari segi keuangan dan manajemen debitur, kebijakan ekonomi maupun politik yang merugikan, atau sangat tidak memadainya agunan.

Dikatakan kurang lancar memenuhi kriteria antara lain:

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok atau bunga yang telah melampaui 90 hari.
- 2) Sering terjadi cerukan
- 3) Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari
- 4) Frekuensi mutasi rekening relatif rendah
- 5) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur
- 6) Dokumen pinjaman yang lemah

c. Diragukan

Diragukan adalah pembiayaan yang pembiayaan seluruh pinjaman mulai diragukan, sehingga berpotensi menimbulkan kerugian pada bank, hanya saja belum dapat ditentukan besar maupun waktunya. Tindakan yang cermat dan tepat harus diambil untuk meminimalkan kerugian.

Dikatakan diragukan memenuhi kriteria antara lain:²²

²¹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2005), h. 88

²² OP Cit, h. 89

- 1) Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok atau bunga yang lebih telah melampaui 180 hari
 - 2) Terjadi cerukan yang bersifat permanen
 - 3) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari
 - 4) Terjadi kapitalasi bunga
 - 5) Dokumen hukum yang lemah, baik untuk perjanjian pembiayaan maupun pengikatan jaminan.
- d. Macet (loss)

Macet adalah pembiayaan yang dinilai sudah tidak bisa ditagih kembali.

Bank akan menanggung kerugian atas pembiayaan yang diberikan.

1. Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok atau bunga yang telah melampaui 270 hari.
2. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru
3. Dari segi hukum dan kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai yang wajar.

Pembiayaan dibedakan menjadi pembiayaan tidak bermasalah dan pembiayaan bermasalah, pembiayaan tidak bermasalah apabila termasuk dalam kategori lancar dan perhatian khusus. Sedangkan pembiayaan bermasalah apabila termasuk dalam kategori kurang lancar, diragukan, dan macet.²³

²³ OP Cit, h. 90

B. Murabahah

1. Pengertian Murabahah

Kata *Murabahah* diambil dari bahasa arab dari kata *ar-ribhu* (yang berarti kelebihan dan tambahan (Keuntungan). Menurut istilah fiqh dalam kamus Istilah fiqh dijelaskan bahwa murabahah adalah bentuk jual beli barang dengan tambahan harga (*Cost Plus*) atas harga pembelian yang pertama secara jujur. Dengan *Murabahah* ini, orang pada hakikatnya ingin mengubah bentuk bisnisnya dari kegiatan pinjam-meminjam menjadi transaksi jual beli. *Murabahah* adalah salah satu bentuk jual beli yang dibenarkan oleh syari'at islam dan merupakan implementasi dari muamalah tijariyah (interaksi bisnis).²⁴

Murabahah menurut para ahli

Menurut Syaikh 'Isa Bin Ibrahim Ad-Duwaisy, *murabahah* yaitu menjual barang dengan modal aslinya dengan sedikit menambah harga sebagai keuntungan.²⁵

Menurut Hulwati: 2006 pada jurnal yang dikutip oleh Yenti Afrida *murabahah* adalah bentuk jual beli amanah, karena pembeli memberikan amanah kepada penjual untuk memberitahukan harga pokok barang. Menurut Taqi Usmani dalam buku yang dikutip oleh Sugeng Widodo *murabahah in its original islamic connotation is simply sale*, yang membedakan murabahah dengan jual beli yang lain adalah pada jual beli murabahah si penjual harus menjelaskan kepada

²⁴ M. Abdul Mujieb, *Kamus Istilah fiqh*, (Jakarta: PT. Pustaka Firdaus, Cet. 1, 2001), h. 225

²⁵ Syaikh 'Isa Bin Ibrahim Ad-Duwaisy, *jual beli yang dibolehkan dan yang dilarang*, (Bogor: Pustaka Ibnu katsir, 2005), h. 95-96.

pembeli harga perolehan barang tersebut dan jumlah keuntungan yang diambil penjual.²⁶

Menurut PSAK (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan) No. 102 paragraf 5: *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli. Definisi tersebut menunjukkan transaksi akad *murabahah*, tidak harus dalam bentuk pembayaran tangguh (mencicil), melainkan dapat juga dalam bentuk tunai setelah menerima barang, ataupun ditangguhkan dengan membayar sekaligus dikemudian hari.²⁷

Murabahah menurut Sutan Remi Sjahdeni. *Murabahah* adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan. Pada perjanjian *Murabahah* atau mark up, bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu mark-up /keuntungan.²⁸

Menurut Hanafiyyah, yang dimaksud dengan *murabahah* ialah “Mengalihhkan kepemilikan sesuatu yang dimiliki melalui akad pertama dengan harga pertama disertai tambahan sebagai keuntungan”.²⁹

²⁶ SugengWidodo, *Modal Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam*. (Yogyakarta: Kaukaba,2014), h.408

²⁷ Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*, (Jakarta:Akademia Permata, 2014), h. 141

²⁸ Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah untuk UIN, STAIN, PTAIS dan Umum*, (Bandung: Pustaka Setia, 2006), h. 70

²⁹ M. Syaf'i'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani., 2001),

Menurut Wahbah al-Zuhaili pengertian *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan harga yang serupa dengan harga yang pertama tetapi ditambah keuntungan. Dalam hal ini Jumhur Ulama juga sepakat bahwa jual beli *murabahah* adalah jika penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan laba dalam jumlah tertentu.³⁰

Dari pengertian diatas dapat saya simpulkan bahwa *murabahah* adalah jual beli dengan kesepakatan pemberian keuntungan bagi si penjual dengan memperhatikan dan memperhitungkannya dari modal awal si penjual. Dalam hal ini yang menjadi unsur utama jual beli *murabahah* itu adalah adanya kesepakatan terhadap keuntungan. Keuntungan itu ditetapkan dan disepakati dengan memperhatikan modal si penjual. Keterbukaan dan kejujuran menjadi syarat utama terjadinya *murabahah* yang sesungguhnya. Sehingga yang menjadi karakteristik dari *murabahah* adalah penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

Murabahah merupakan produk pembiayaan yang diminati di Bank BRI syariah karena penerapannya yang mudah. Bank bertindak sebagai pembeli dan penjual barang yang dibutuhkan nasabah. Bank membelikan barang yang dibutuhkan nasabah kepada produsen (penyedia barang) terlebih dahulu, kemudian menjual kepada nasabah dengan menetapkan harga beli barang ditambah dengan keuntungan.

h. 102

³⁰ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid bag 3*, (Semarang : CV. Asy-Syifa':1990), h. 181

2. Landasan dan Dasar Hukum *Murabahah*

Murabahah merupakan akad yang diperbolehkan, hal ini berlandasan atas dalil-dalil yang terdapat dalam Al-Qur'an dan Hadits.

a. Al-quran³¹

يَتَايَهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (QS. An Nisa (4) : 29).

Ayat di atas melarang segala bentuk transaksi yang bathil. Di antara transaksi yang dikategorikan bathil adalah yang mengandung bunga (riba) sebagaimana terdapat pada sistem kredit konvensional karena akad yang digunakan adalah utang. Berbeda dengan *murabahah*, dalam akad ini tidak ditemukan unsur bunga, karena menggunakan akad jual beli. Di samping itu, ayat ini mewajibkan untuk keabsahan setiap transaksi *murabahah* harus berdasarkan prinsip kesepakatan antara para pihak yang dituangkan dalam suatu perjanjian

³¹ Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: Depag RI, 2005), h. 27

yang menjelaskan dan dipahami segala hal yang menyangkut hak dan kewajiban masing-masing.

b. Hadist ³²

Hadits Riwayat Ibnu Majah Dari Suhaib Ar Rumi r.a., bahwa Rasulullah Saw bersabda “Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkatan: jual-beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual. (HR. Ibnu Majah)

Hadits riwayat Ibnu Majah tersebut merupakan dalil lain diperbolehkannya murabahah yang dilakukan secara jatuh tempo. Meskipun kedudukan hadits ini lemah, namun banyak ulama yang menggunakan dalil ini sebagai dasar hukum akad murabahah ataupun jual beli jatuh tempo. Ulama menyatakan bahwa arti tumbuh dan menjadi lebih baik terdapat pada perniagaan. Terlebih pada jual beli yang dilakukan secara jatuh tempo atau akad murabahah. Dengan menunjuk adanya keberkahan ini, hal ini mengindikasikan diperbolehkannya praktik jual beli yang dilakukan secara jatuh tempo. Begitu juga dengan akad murabahah yang dilakukan secara jatuh tempo. Dalam arti, nasabah diberi jangka waktu untuk melakukan pelunasan atas harga komoditas sesuai dengan kesepakatan.

3. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Rukun *murabahah* adalah sebagai berikut:

- a. Pihak yang berakad (bai' dan *musytari*);
 - 1) Cakap menurut hukum
 - 2) Tidak terpaksa

³² A. Hasan, Bulughul Maraam, (Bangil : CV. Pustaka Tamaam, 1991), h. 496

- b. Barang/Objek (*mabi'*);
 - 1) Barang tidak terlarang oleh syara'
 - 2) Penyerahan barang dapat dilakukan
 - 3) Hak milik penuh yang berakad
- c. Harga (*tsaman*);
 - 1) Memberitahukan harga pokok
 - 2) Keuntungan yang telah disepakati
- d. Ijab Kabul (*sighat*)
 - 1) Harus jelas
 - 2) Harga dan barang yang disebutkan harus seimbang
 - 3) Tidak dibatasi oleh waktu.³³

Syarat *murabahah* adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli *Murabahah* harus dilakukan atas barang yang telah dimiliki (hak kepemilikan telah berada ditangan sipenjual). Artinya, keuntungan dan resiko barang tersebut ada pada penjual sebagai konsekuensi dari kepemilikan yang timbul dari akad yang sah. Ketentuan ini sesuai dengan kaidah, bahwa keuntungan yang terkait dengan resiko dapat mengambil keuntungan.
- b. Adanya kejelasan informasi mengenai besarnya modal dan biaya-biaya lain yang lazim dikeluarkan dalam jual beli pada suatu komoditas, semuanya harus diketahui oleh pembeli saat transaksi. Ini merupakan suatu syarat sah *murabahah*.

³³ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Cet. 1, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), h. 40

- c. Adanya informasi yang jelas tentang keuntungan, baik nominal maupun persentase sehingga diketahui oleh pembeli sebagai salah satu syarat *murabahah*.
- d. Dalam system *murabahah* penjual boleh menetapkan syarat pada pembeli untuk menjamin kerusakan yang tidak tampak pada barang, tetapi syarat seperti itu tidak ditetapkan, karena pengawasan barang merupakan kewajiban penjual disamping untuk menjaga kepercayaan sebaik-baiknya.³⁴

4. Jenis-Jenis *Murabahah*

Murabahah pada prinsipnya adalah jual beli dengan keuntungan, hal ini bersifat dan berlaku umum pada jual beli barang-barang yang memenuhi syarat jual beli *murabahah*. Dalam prakteknya pembiayaan *murabahah* yang diterapkan Bank BRI Syariah Medan terbagi kepada 3 jenis, sesuai dengan peruntukannya, yaitu:

- a. *Murabahah* Modal Kerja (MMK), yang diperuntukkan untuk pembelian barang-barang yang akan digunakan sebagai modal kerja. Modal kerja adalah jenis pembiayaan yang diperlukan oleh perusahaan untuk operasi sehari-hari. Penerapan *murabahah* untuk modal kerja membutuhkan kehati-hatian, terutama bila obyek yang akan diperjualbelikan terdiri dari banyak jenis, sehingga dikhawatirkan akan mengalami kesulitan terutama dalam menentukan harga pokok masing-masing barang.

³⁴Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, cet ke-2, (Jakarta: Kencana, 2013), h. 137

- b. *Murabahah* Investasi (MI), adalah pembiayaan jangka menengah atau panjang yang tujuannya untuk pembelian barang modal yang diperlukan untuk rehabilitasi, perluasan, atau pembuatan proyek baru.
- c. *Murabahah* Konsumsi (MK), adalah pembiayaan perorangan untuk tujuan nonbisnis, termasuk pembiayaan pemilikan rumah, mobil. Pembiayaan konsumsi biasanya digunakan untuk membiayai pembelian barang konsumsi dan barang tahan lama lainnya. Jaminan yang digunakan biasanya berujud obyek yang dibiayai, tanah dan bangunan tempat tinggal.

Al-Bai' Naqdan wal Murabahah Muajjal, bayar cicilan. Dalam praktek yang dilakukan oleh bank syariah saat ini adalah murabahah berdasarkan pesanan, sifatnya mengikat dengan pembayaran tangguh. Dalam perbankan, murabahah lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bitsaman ajil*). Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh.³⁵

5. Aplikasi *Murabahah* Dalam Perbankan

Murabahah yang dipraktikkan pada LKS dikenal dengan *murabahah li al-amri bi al-syira*, yaitu transaksi jual beli di mana seorang nasabah datang kepada pihak bank untuk membelikan sebuah komoditas dengan kriteria tertentu, dan ia berjanji akan membeli komoditas/barang tersebut secara *murabahah*, yakni sesuai harga pokok pembelian ditambah dengan tingkat keuntungan yang disepakati

³⁵ OP Cit, h. 139

kedua pihak, dan nasabah akan melakukan pembayaran secara cicilan berkala sesuai dengan kemampuan finansial yang dimiliki.³⁶

6. Fatwa-Fatwa DSN-MUI Tentang *Murabahah*

Pembiayaan *murabahah* telah diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DSN MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai *murabahah*, yaitu sebagai berikut:³⁷

- a) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- b) Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syari'at Islam.
- c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- f) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- g) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

³⁶Nurul Ichsan Hasan, *Perbankan Syariah*, Cet ke-1, (Ciputat: GP Pres Group, 2014), h. 231

³⁷ Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010), h. 140

- h) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.³⁸

Aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam murabahah ini dalam fatwa adalah sebagai berikut:

- a) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
- b) Jika bank menerima permohonan tersebut ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c) Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g) Jika uang muka memakai kontrak urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka: (1) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga; atau (2) jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung

³⁸ OP Cit, h.141

oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.³⁹

C. Pembiayaan *Murabahah*

1. Pengertian Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati antara penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *requide rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).⁴⁰

Warkum Sumitro, mendefinisikan pembiayaan *murabahah* adalah suatu perjanjian dimana bank membiayai pembelian barang yang diperlukan nasabah dengan sistem pembayaran yang ditangguhkan.⁴¹

Dalam penyaluran pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*. Undang-Undang Perbankan Syariah memberikan penjelasan bahwa yang dimaksud dengan akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.⁴²

Dalam aplikasi bank syariah, bank merupakan penjual atas objek barang dan nasabah merupakan pembeli. Bank menyediakan barang yang dibutuhkan

³⁹ OP Cit, h.142

⁴⁰ Adiwarmanto Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Cet. Ke-1 (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), h. 103

⁴¹ Warkum Sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait*, Edisi Revisi, Cet. IV, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), h. 103.

⁴² A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 200

oleh nasabah dengan membeli barang dari *supplier*, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syariah. Pembayaran atas transaksi *murabahah* dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati.

2. Syarat-Syarat Pembiayaan *Murabahah*

Syarat-syarat *murabahah* antara lain sebagai berikut :

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat a, b, maupun e tidak dipenuhi, maka pembeli memiliki pilihan:

- 1) Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.⁴³
- 2) Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidak setujuannya atas barang yang di jual.
- 3) Membatalkan kontrak.
- 4) Rukun *Murabahah*

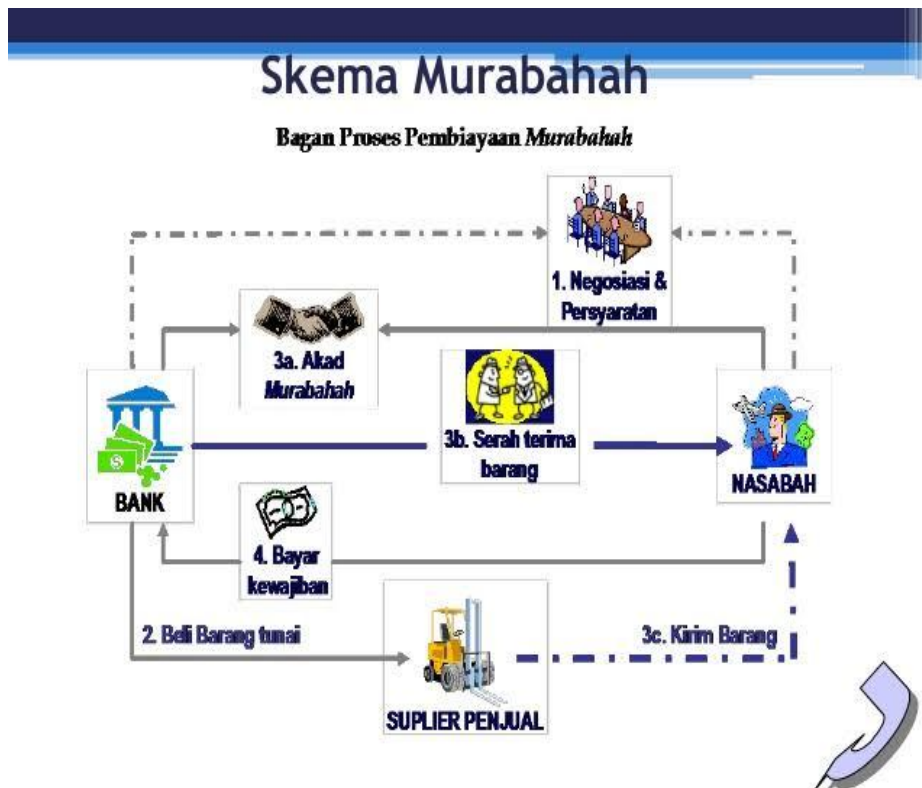
Rukun dari akad *murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa yaitu :

⁴³ OP Cit, h. 202

- a) Pelaku akad, yaitu ba'i (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan musytari (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dana untuk membeli barang.
- b) Objek akad, yaitu mabi' (barang dagangan) dan tsaman (harga) dan:
- c) Sighat, yaitu ijab dan qabul ketika memulai akad jual beli.

3. Skema Pembiayaan *Murabahah*

Dalam pembiayaan *murabahah*, sekurang-kurangnya terdapat dua pihak yang melakukan transaksi jual beli, yaitu bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli barang.⁴⁴



Sumber: Karyawan Bank bagian MM oleh Ariftakul Huda Bank BRI syariah KC Medan

Keterangan:

1. Bank syariah dan nasabah melakukan negosiasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Poin negosiasi meliputi yang akan dibeli, kualitas barang dan harga jual.

⁴⁴ Drs. Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT Kharisma Putra Utama, 2011), h. 139

2. Bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, dimana bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah dan harga jual barang.
3. Atas dasar akad yang dilaksanakan antara bank syariah dan nasabah, maka bank syariah membeli barang dari *supplier*/penjual. Pembeli yang akan dilakukan oleh bank syariah ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.
4. *Supplier* mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah bank syariah.
5. Nasabah menerima barang dari *supplier* dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.
6. Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayarannya yang lazim dilakukan oleh nasabah ialah dengan cara angsuran.⁴⁵

4. Aplikasi Pembiayaan *Murabahah* dalam Bank Syariah

d. Penggunaan Akad *Murabahah*

- 1) Pembiayaan *murabahah* merupakan jenis pembiayaan yang sering di aplikasikan dalam bank syariah, yang pada umumnya digunakan dalam transaksi jual beli barang investasi dan barang-barang yang diperlukan oleh individu.

⁴⁵ OP Cit, h. 140

- 2) Jenis penggunaan pembiayaan *murabahah* lebih sesuai untuk pembiayaan investasi dan konsumsi. Dalam pembiayaan investasi, akad *murabahah* sangat sesuai karena ada barang yang akan diinvestasikan oleh nasabah atau aka nada barang yang menjadi objek investasi. Dalam pembiayaan konsumsi, biasanya barang yang akan dikonsumsi oleh nasabah jelas dan terukur.
- 3) Pembiayaan *murabahah* kurang cocok untuk pembiayaan modal kerja yang diberikan langsung dalam bentuk uang.

e. Barang yang Boleh Digunakan sebagai Objek Jual Beli

- 1) Rumah.
- 2) Kendaraan bermotor dan alat transportasi.
- 3) Pembelian alat-alat industri.
- 4) Pembelian pabrik, gudang, dan asset tetap lainnya.
- 5) Pembelian asset yang tidak bertentangan dengan syariah Islam.⁴⁶

f. Bank

- 1) Bank berhak menentukan dan memilih *supplier* dalam pembelian barang. Bila nasabah menunjukan *supplier* lain, maka bank syariah berhak melakukan penilaian terhadap *supplier* untuk menentukan kelayakannya sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh bank syariah.

⁴⁶ OP Cit, h. 140

- 2) Bank menerbitkan *purchase order* (PO) sesuai dengan kesepakatan antara bank syariah dan nasabah agar barang dikirimkan ke nasabah.
- 3) Cara pembayaran yang dilakukan oleh bank syariah yaitu dengan mentransfer langsung pada rekening *supplier* /penjual, bukan kepada rekening nasabah.

g. Nasabah

- 1) Nasabah harus sudah cakap menurut hukum, sehingga dapat melaksanakan transaksi.
- 2) Nasabah memiliki kemauan dan kemampuan dalam melakukan pembayaran.

e. Supplier

- 1) *Supplier* adalah orang atau badan hukum yang menyediakan barang sesuai permintaan nasabah.
- 2) *Supplier* menjual barangnya kepada bank syariah, kemudian bank syariah akan menjual barang tersebut kepada nasabah.⁴⁷
- 3) Dalam kondisi tersebut, bank syariah memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang sesuai dengan spesifikasi yang telah ditetapkan dalam akad. *Purchase order* (PO) atas pembelian barang diterbitkan oleh bank kepada *supplier*. Namun penyerahan barang dapat dilakukan langsung oleh *supplier* kepada nasabah atas kuasa dari bank syariah.

⁴⁷ OP Cit, h. 141

f. Harga

- 1) Harga jual barang telah ditetapkan sesuai dengan akad jual beli antara bank syariah dan nasabah dan tidak dapat berubah selama masa perjanjian.
- 2) Harga jual bank syariah merupakan harga jual yang disepakati antara bank syariah dan nasabah.
- 3) Uang muka (*urbun*) atas pembelian barang yang dilakukan oleh nasabah (bila ada), akan mengurangi jumlah piutang *murabahah* yang akan diangsur oleh nasabah. Jika transaksi *murabahah* dilaksanakan, maka *urbun* diakui sebagai bagian dari pelunasan piutang *murabahah* sehingga akan mengurangi jumlah piutang *murabahah*. Jika transaksi *murabahah* tidak jadi dilaksanakan (batal),⁴⁸ maka *urbun* (uang muka) harus dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan biaya yang telah dikeluarkan oleh bank syariah.

g. Jangka waktu

- 1) Jangka waktu pembiayaan *murabahah*, dapat diberikan dalam jangka pendek, menengah, dan panjang, sesuai dengan kemampuan pembayaran nasabah dan jumlah pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah.
- 2) Jangka waktu pembiayaan tidak dapat diubah oleh salah satu pihak. Bila terdapat perubahan jangka waktu, maka perubahan ini harus disetujui oleh bank syariah maupun nasabah.

⁴⁸ OP Cit, h. 142

h. Lain-lain

- 1) Denda atas tunggukan nasabah (bila ada), diperkenankan dalam aturan perbankan syariah dengan tujuan untuk mendidik nasabah agar disiplin dalam melakukan angsuran atas piutang *murabahah*. Namun pendapatan yang diperoleh bank syariah karena denda keterlambatan pembayaran angsuran piutang *murabahah*, tidak boleh diakui sebagai pendapatan operasional, akan tetapi dikelompokkan dalam pendapatan non halal, yang dikumpulkan dalam suatu rekening tertentu atau dimasukkan dalam titipan (kewajiban lain-lain). Titipan ini akan disalurkan untuk membantu masyarakat ekonomi lemah, misalnya bantuan untuk bencana alam, beasiswa untuk murid yang kurang mampu dan pinjaman tanpa imbalan untuk pedagang kecil.
- 2) Bila nasabah menunggak terus dan tidak mampu lagi membayar angsuran, maka penyelesain sengketa jaminan (agunan) nasabah.⁴⁹

⁴⁹ OP Cit, h. 143

BAB III

GAMBARAN UMUM PT BANK BRISYARIAH Tbk

A. Sejarah dan Kegiatan Operasional Perusahaan

1. Sejarah PT Bank BRIsyariah Tbk

Salah satu Bank Umum Syariah (BUS) yang menjadi sorotan publik adalah Bank BRIsyariah, salah satunya cabang BRIsyariah adalah PT. Bank BRIsyariah KC Medan yang BRIsyariah KC Medan, yang berada di Jalan S.Parman No. 250 E/8 yang beroperasi pada hari Selasa, 18 november tahun 2008 itu pertama kali dipimpin oleh Bapak Ridwan Muchlis.

Berawal dari akuisisi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya No.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT Bank BRIsyariah Tbk secara resmi beroperasi. Kemudian PT Bank BRIsyariah Tbk merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.

Dua tahun lebih PT Bank BRIsyariah Tbk hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (service excellence) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.



Kehadiran PT Bank BRI Syariah Tbk di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT Bank BRI Syariah Tbk yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.,

Aktivitas PT Bank BRI Syariah Tbk semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT Bank BRI Syariah Tbk (proses spin off) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT Bank BRI Syariah Tbk.

Saat ini PT Bank BRI Syariah Tbk menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT Bank BRI Syariah Tbk tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT Bank BRI Syariah Tbk menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.

B. Visi Misi PT Bank BRI Syariah Tbk

Bank BRI Syariah telah memiliki visi, misi dan nilai-nilai budaya kerja sebagai landasan terciptanya budaya unggul perusahaan dan menjaganya agar tetap fokus pada tujuan yang ingin dicapainya.

1. Visi PT Bank BRI Syariah Tbk

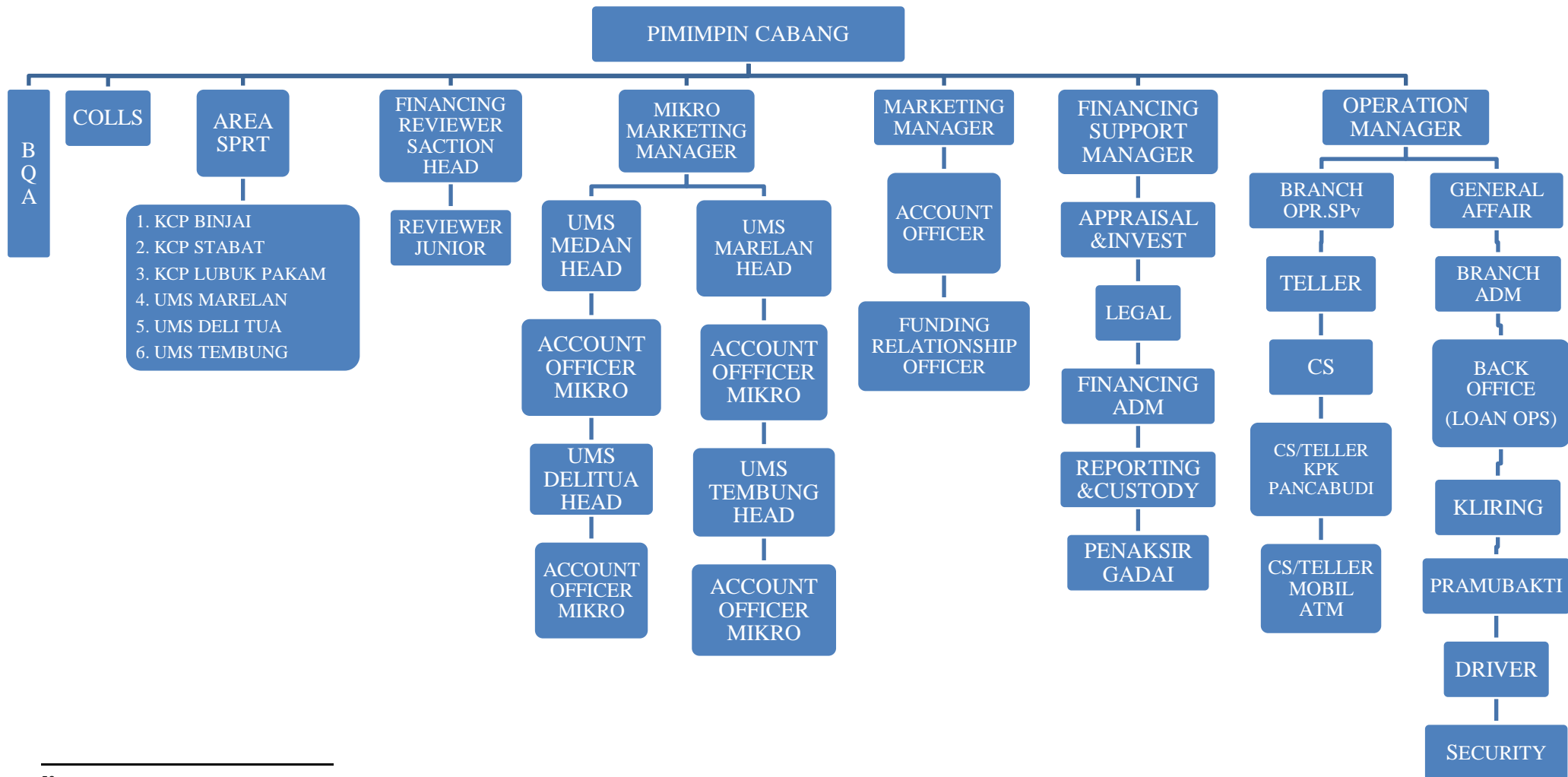
“Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.”

2. Misi PT Bank BRI Syariah Tbk

- a. Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- b. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- c. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.
- d. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketenteraman pikiran.

C. Struktur Organisasi Perusahaan

STRUKTUR ORGANISASI PT BANK BRISYARIAH Tbk CABANG MEDAN⁵⁰



⁵⁰ Karyawan Bank bagian *Acoount Officier* oleh Faisal Ibrahim Bank BRIsyariah KC Medan

D. Produk – Produk PT. Bank BRIsyariah Tbk

Produk-Produk yang ditawarkan di PT. Bank BRIsyariah Tbk terdiri dari produk penghimpunan dana, produk pembiayaan, produk layanan jasa perbankan.

1. Produk Penghimpunan Dana (*funding product*)

Produk penghimpunan dana yang ditawarkan di PT. Bank BRIsyariah Tbk diantaranya :

Tabungan Faedah BRIsyariah iB, Tabungan Haji BRIsyariah iB, Tabungan Faedah Impian BRIsyariah iB, Simpanan Faedah BRIsyariah iB, Simpel (Simpanan Pelajar) iB, Giro Faedah BRIsyariah iB dan Deposito Faedah BRIsyariah iB.

2. Produk Pembiayaan (*financing*)

Diantaranya :

Griya Faedah BRIsyariah iB, KPR Sejahtera BRI syariah iB, KKB (Kepemilikan Kendaraan Bermotor) BRIsyariah iB, Pembiayaan Umroh Bank BRIsyariah iB dan Mikro Faedah Bank BRIsyariah iB.

3. Produk Layanan Jasa (*Service*)

Untuk jasa perbankan sendiri produk yang ditawarkan oleh BRI Syariah adalah :

Employee Benefit Program EMBP Bank BRIsyariah iB, Sukuk Negara Tabungan Investasi Membangun Negeri, Sukuk Negara Ritel Pasar Perdana, Sukuk Negara Ritel Pasar Sekunder dan Sukuk Mudharabah Subordinasi I.

BAB IV

TEMUAN DAN PEMBAHASAN

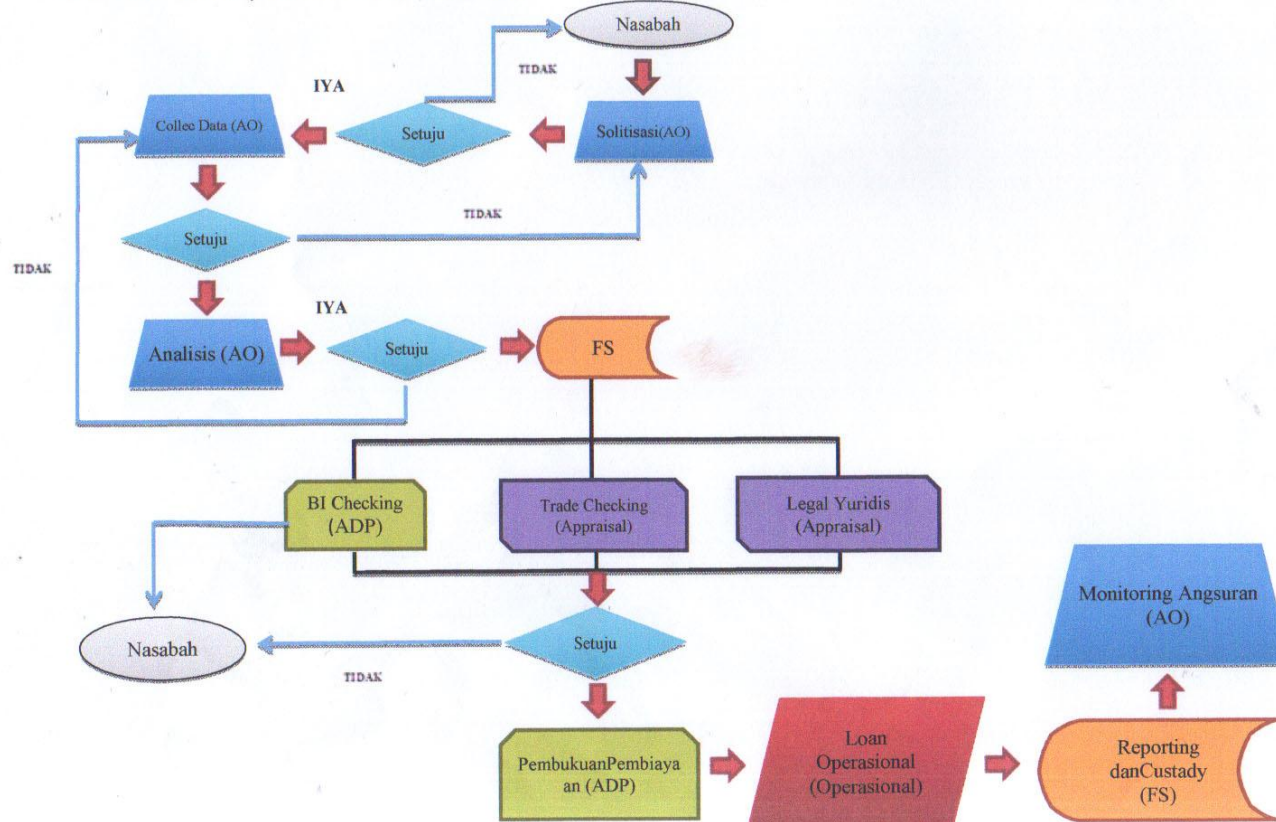
Prosedur Pembiayaan *Murabahah* PT. Bank BRIsyariah Tbk KC

Medan

Pembiayaan *Murabahah* mencantumkan pada produk pembiayaan PT. Bank BRIsyariah Tbk KC Medan adalah pembiayaan konsumtif dan pembiayaan produktif. Pembiayaan konsumtif biasanya yaitu seperti KPR, KKB, dan Multiguna, sedangkan pembiayaan produktif biasanya yaitu modal usaha dan investasi.. Seperti yang kita ketahui penerapan *murabahah* ini adalah jual beli barang pada harga asal/harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam *murabahah*, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu.

Bank BRIsyariah sebagai sebuah lembaga keuangan syariah memiliki sistem operasional yang sudah tersusun secara sistematis. Dalam pembiayaan *Murabahah* pada Bank BRIsyariah memiliki proses yang harus dipatuhi oleh pegawai maupun calon nasabah. Sehingga dalam penerapan pembiayaan *Murabahah* pada BRIsyariah dapat berjalan dengan baik.

Gambar: SOP Prosedur Pembiayaan Murabahah Bank BRsyariah KC Medan



Keterangan:

Account Officier mengsolitisasi nasabah dimana tahap ini adalah masa pengenalan nasabah seperti nama, tempat tinggal, pekerjaan dll. Jika Account Officier menolak nasabah maka tidak pembiayaan *murabahah*. Jika setuju maka berlanjut ke tahap selanjutnya ke *collec data* adalah tahap dimana Account Officier meminta persyaratan-persyaratan untuk pembiayaan *murabahah* kepada nasabah seperti : (KTP/SIM/Paspor Asli, KK, NPWP, dll). Apabila persyaratan yang dibutuhkan tidak lengkap maka Account Officier meminta kelengkapan persyaratan nasabah untuk *collec data*. Ketika persyaratan sudah lengkap maka tahap berikutnya yaitu analisis, di tahap ini Account Officier untuk mengetahui karakter nasabah (5C). Jika pada tahap analisis ini nasabah tidak memenuhi 5C tersebut maka pembiayaan ditolak.

Selanjutnya berkas nasabah yang akan melakukan pembiayaan akan di alihkan ke Financing Support. Financing Support ini bertugas untuk mengecek *BI Checking*, *Trade Checcking*, *Legal Yuridis*. Apabila *BI Checking* dan *Trade Checking* lancar dan agunan layak untuk melakukan pembiayaan maka berhak ke tahap selanjutnya jika ternyata dari *BI Checking* ditemukan bahwa nasabah memiliki pinjaman/kredit macet maka pembiayaan tidak dilakukan dan berkas dikembalikan kepada nasabah. Kemudian akan berlanjut ke tahap *Legal Yuridis* ini adalah tahap nasabah melakukan akad pembiayaan *murabahah*. Setelah akad selesai dilakukan tahap berikutnya dialihkan ke ADP untuk Pembukaan Pembiayaan. Pembukuan Pembiayaan ini dilakukan pada saat bank sudah mencairkan dana kepada nasabah. Tahap selanjutnya

Loan Operasional ini adalah tahap dimana dilakukan pengecekan kembali terhadap dana yang sudah di cairkan. Selanjutnya akan dilakukan *Reporting/Custady* pengarsipan berkas-berkas nasabah yang telah melakukan pembiayaan. Dan tahap terakhir ialah Monitoring angsuran nasabah oleh Account Officier.

Adapun alur prosedur pembiayaan *Murabahah* sebagai berikut :

A. Account Officer (AO)

- a. Petugas Account Officer melakukan prospek, Prescreening, seleksi, inisiasi, pemberkasan, analisis pembiayaan, akad dan pencairan, maintin angsuran nasabah awal dengan aktivitas sebagai berikut :
 1. Prospek adalah dimana Account Officier bertugas untuk memasarkan produk-produk pembiayaan dan menjelaskan secara detailnya mengenai produk tersebut yang bertujuan supaya para calon nasabah tertarik untuk melakukan pembiayaan pada bank tersebut.
 2. Prescreening adalah dimana Account Officier mencari tahu mengenai latar belakang nasabah, disini Acoount Officier melakukan survei seperti mencari tahu tempat tinggal nasabah, pekerjaan nasabah dan kehidupan nasabah dilingkungan tersebut.
 3. Seleksi adalah tahap dimana Account Officier melakukan penyaringan terhadap calon nasabah, untuk mendapatkan nasabah yang pantas dan layak untuk melakukan pembiayaan.

4. Inisiasi adalah untuk mengevaluasi calon nasabah. Maksud evaluasi ini adalah untuk mengetahui benar tidaknya tujuan nasabah melakukan pembiayaan.
5. Pemberkasan adalah dimana Account Officier meminta syarat-syarat untuk melakukan pembiayaan calon nasabah.
6. Analisis pembiayaan adalah tahap yang dilakukan Account Officier mengetahui karakter nasabah 5C (*character, capital, capacity, collateral, condition of economic*) yang akan melakukan pembiayaan calon nasabah.
7. Pencairan adalah dimana tahap sudah layak nasabah untuk mendapatkan dana pinjaman atas pembiayaan yang dilakukan kepada pihak bank.

Disini saya akan menjelaskan lebih detail mengenai tugas-tugas Account Officier itu sendiri, yaitu :

- 1) Kunjungan ke calon nasabah untuk mengetahui atau untuk mendapatkan informasi mengenai:
 - a) Tujuan pembiayaan
 - b) Kebutuhan calon nasabah (jumlah pembiayaan, jangka waktu pembiayaan, cara pembayaran, jumlah pembayaran serta jaminan)

- c) Nama usaha, bidang usaha, aktivitas usaha dan alamat usaha
 - d) Lamanya usaha pada tempat tersebut dan tempat lain (bila ada)
 - e) Aktivitas keuangan misalnya: rata-rata tabungan, angsuran pembiayaan/pembiayaan dari pihak lain.
- 2) Menjelaskan atau mengkonfirmasi akad-akad syariah, manfaat, konsekuensi, karakteristik, dan keunggulan produk-produk pembiayaan *murabahah* Bank BRIsyariah yang akan ditawarkan dengan baik.
 - 3) Untuk produk pembiayaan *murabahah* BRIsyariah Account Officer meminta informasi dari nasabah perihal detail tujuan pembiayaan, yaitu barang modal kerja apa saja yang akan dibeli dan minta calon nasabah untuk membuat daftar barang dan harganya.
 - 4) Memastikan obyek yang akan di biyai merupakan obyek yang belum dimiliki/dibeli oleh nasabah.⁵¹
 - 5) Melakukan *BI Checking (SLIK OJK)* untuk mendapatkan informasi apakah calon nasabah mempunyai pinjaman/pembiayaan di bank atau lembaga keuangan lainnya

⁵¹ Wawancara kepada AO Faisal Ibrahim pegawai Bank BRIsyariah KC Medan

seperti bank konvensional, lembaga pembiayaan/leasing, BPR, BPRS, BMT/Koprasi, pada saat mengajukan pembiayaan ke Bank BRI syariah. Detail informasi *SLIK OJK* sebagai berikut:

- ❖ Nama bank/lembaga keuangan lain yang memberikan pembiayaan ke calon nasabah
 - ❖ Jumlah pembiayaan awal
 - ❖ Riwayat pembiayaannya dan status pembiayaan 12 (dua belas) bulan terakhir.
 - ❖ Sisa pembiayaan
 - ❖ Jangka waktu pembiayaan
 - ❖ Angsuran/bulan
- 6) Mendapatkan informasi calon nasabah apakah termasuk ke dalam Daftar Hitam Nasional (DHN) dengan melakukan DHN *Checking*.⁵²
 - 7) Wajib melakukan analisa kelayakan calon nasabah secara umum dengan mengisi form pre screen awal (detail dilakukan oleh Financing Support), formulir aplikasi pembiayaan dan daftar perencanaan pembiayaan.
 - 8) Bagi nasabah pengusaha, Account Officer meminta Financing Support untuk melakukan pengecekan supplier dan minimal

⁵² Wawancara kepada AO Faisal Ibrahim pegawai Bank BRI syariah KC Medan

bayar 3 pada masing-masing *supplier* dan bayar (*trade checking*).

- 9) Bila calon nasabah tidak memenuhi syarat, informasikan ke calon nasabah bahwa permohonan pembiayaan untuk saat ini belum dapat di proses.
- 10) Wajib melengkapi copy dokumen-dokumen yang dipersyaratkan dalam proses pembiayaan untuk diserahkan oleh calon nasabah (contoh: KTP nasabah dan pasangan, NPWP, KK ,SKU, dokumen jaminan, akta tanah dan lain-lain).
- 11) Wajib membandingkan copy dokumen identitas dengan yang asli serta memberikan Cap “copy sesuai asli” dan paraf Account Officier.

b. Memberikan informasi kepada nasabah untuk mengisi formulir aplikasi pembiayaan dengan ketentuan :

- 1) Formulir permohonan pembiayaan wajib diisi secdara lengkap dan benar dan di TTD oleh calon nasabah pada saat mengajukan permohonan pembiayaan
- 2) Periksa kelengkapan pengisian informasi awal (contoh: nama, usia, alamat, dll)
- 3) Interview langsung calon nasabah untuk mendapatkan tambahan informasi

- 4) Lakukan verifikasi terhadap calon nasabah terhadap tempat usaha dan termasuk tempat tinggalnya bersama dengan Manager Marketing yang dituangkan dalam laporan kunjungan nasabah (LKN) tujuan verifikasi ini untuk mengecek kebenaran data-data yang di sampaikan calon nasabah.
- 5) Bagi calon nasabah karyawan/pegawai, Account Officier melakukan verifikasi ke perusahaan kantor tempat bekerja calon nasabah melalui bendahara/SDM dan termasuk tempat tinggal.
- 6) Verifikasi secara detail atas permohonan aplikasi pembayaran antara lain:
 - a) Jenis produk
 - b) Jumlah pembiayaan
 - c) Jangka waktu pembiayaan (produk jual/beli untuk daftar rencana pembiayaan)
 - d) Kemampuan membayar angsuran
 - e) Tujuan pembiayaan
 - f) Jaminan pembiayaan
- 7) Account Officier wajib melakukan/memastikan kelengkapan dan kebenaran pengisian formulir aplikasi dan pembiayaan serta memastikan tanda tangan calon nasabah sama dengan yang tertera pada copy identitas.

- 8) Informasikan kepada calon nasabah bahwa persetujuan/penolakan pembiayaan akan di beritahukan dalam waktu 3-7 hari kerja terhitung saat calon nasabah menyerahkan dokumen lengkap.
 - 9) Setelah formulir aplikasi pembiayaan diisi lengkap, benar dan di TTD oleh calon nasabah, Account Officier harus menyerahkan berkasberkas tersebut ke Financing Support.
- c. Jika hasil rekomendasi dari komite pembiayaan baik dari pihak risk maupun bisnis adalah “di tolak” maka Account Officier wajib menyampaikan putusan tersebut ke calon nasabah.
 - d. Jika diterima, maka Account Officier dan Financing Support melakukan akad dan pencairan pembiayaan *murabahah* calon nasabah.
 - e. Account Officier melakukan maintain dan monitoring angsuran nasabah sampai dengan lunas.⁵³

B. Petugas *Financing Support* (FS)

Financial support adalah bertugas untuk mengurus dokumen-dokumen nasabah yang melakukan pembiayaan. Tugas Financing Support sebagai berikut:

- a. Menerima dokumen yang telah dikumpulkan oleh Account Officier dan melakukan pengecekan konsistensi dan kesesuaian terhadap

⁵³ Wawancara kepada AO Faisal Ibrahim pegawai Bank BRISyariah KC Medan

prosedur dan kebijakan yang ada. Jika dokumen yang diterima Financing Support tidak lengkap maka aplikasi permohonan dikembalikan kepada Account Officier untuk dilengkapi kembali. Financing Support wajib melakukan pemeriksaan terhadap dokumen yang diberikan oleh Account Officier.

- b. Dilakukan proses *BI checking (SLIK OJK)* dan DHN checking untuk calon nasabah sebagai penyelidikan informasi negative oleh Financing Support dengan ketentuan:
 - 1) Proses pelaksanaan *BI checking* mengikuti ketentuan khusus tentang *BI checking*.
 - 2) Periksa hasil BI checking dengan output kualitas aktiva dari calon nasabah-ketentuan kualitas aktiva (kolektibilitas) calon nasabah yang dapat di biayai mengikuti ketentuan yang dituangkan dalam BI checking.
- c. Melakukan penilain jaminan (appraisal) nasabah berupa sertifikat tanah (SHM/SHGB/SHGU) atau BPKB mobil. Jaminan wajib bernilai minimal 125 % dari jumlah plafon pembiayaan usulan nasabah.
- d. Melakukan verifikasi karekter calon nasabah dengan cara:
 - 1) Melakukan *Trade Checking* pada 3 *supplier* dan *buyer*
 - 2) Bila terdapat informasi negatif terhadap calon nasabah, maka aplikasi pembiayaan tersebut segera di koordinasikan dengan pihak bisnis (Account Officier dan Manager Marketing).

Contoh: sering menunggak pembayaran pembiayaan kepada supplier tidak memiliki pembeli tetap.

- e. Membuat Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) dan Menyiapkan dokumen untuk akad pembiayaan
- f. Menyampaikan seluruh dokumen pembiayaan kepada Account Officier yang mengusulkan pembiayaan calon nasabah.
- g. Apabila seluruh dokumen telah selesai oleh Account Officier. Financing Support melakukan pengecekan kelengkapan berkas calon nasabah dan mengecek seluruh dokumen telah “comply” pada ketentuan pembiayaan *murabahah* di Bank BRIsyariah. Pengecekan kelengkapan berkas meliputi:
 - 1) Memorandum usulan pembiayaan (MUP) telah benar mencantumkan plafon pembiayaan, jangka waktu, tujuan pembiayaan, margin keuntungan bank serta nilai jaminan minimal senilai 125 % dari plafon pembiayaan. Financing Support memasukan MUP telah ditanda tangani oleh Account Officier, MM/PINCAPEM dan Pimpinan Cabang (PINCA).
 - 2) Seluruh dokumen akad dan lampiran-lampiran telah sesuai dengan ketentuan pembiayaan *murabahah* Bank BRIsyariah.
 - 3) Financial Support memastikan seluruh dokumen telah tersusun dalam satu file pembiayaan.

- h. Mendampingi pihak bisnis melakukan akad pembiayaan calon nasabah.
- i. Financing Support mengecek kembali seluruh dokumen pembiayaan telah ditanda tangani oleh calon nasabah serta pihak bank.
- j. Financing Support melakukan input pada sistem untuk dilakukan pencairan pembiayaan *murabahah* calon nasabah.⁵⁴

C. MM dan PINCAPEM

- a. Wajib melakukan kunjungan/survey secara langsung ke calon nasabah untuk limit pembiayaan diatas limit UH.
- b. Wajib memastikan bahwa calon nasabah yang akan dibiayai dapat dan layak untuk dibiayai oleh Unit Mikro Syariah (UMS).
- c. Sebagai komite pembiayaan yang memberikan putusan pembiayaan dari pihak bisnis.
- d. Wajib melakukan pembinaan kepada unit dibawah koordinasinya.
- e. Bertanggung jawab penuh terhadap putusan pembiayaan.

D. PINCA (Pimpinan Cabang)

- a. Sebagai komite pembiayaan yang memberikan keputusan pembiayaan di pihak bisnis.

⁵⁴ Wawancara kepada FS Julfan pegawai Bank BRI Syariah KC Medan

- b. Wajib memastikan bahwa calon nasabah yang akan dibiayai dapat dan layak untuk di biayai.
- c. Jika diperlukan maka PINCA dapat visit
- d. Bertanggung jawab penuh terhadap putaran pembiayaan seluruh unit yang berada di bawah binaanya.

E. Proses pencairan pembiayaan oleh Account Officier

- a. Setelah ditanda tangani oleh PINCA/ pejabat yang berwenang UH menyampaikan IRP dan seluruh file ke dokumen pembiayaan asli kepada Financing Support untuk dilakukan proses realisasi pencairan.
- b. Financing Support wajib memastikan IRP sudah sesuai dengan MUP, file dokumen asli telah sesuai dengan DCC.
- c. IRP diberikan kepada bagian laporan operasional untuk dilakukan pencairan pembiayaan laporan operasional memeriksa input yang telah dibuat oleh Financing Support dan mengisi nominal pembiayaan.
- d. Financing Support membuat rekap hasil ralisasi per-hari dan wajib melakukan rekonsiliasi hasil realisasi setiap akhir hari berdasarkan informasi dan financing support.
- e. Setelah cair, dana yang terdapat di rekening nasabah Account Officier menginstruksikan operasional untuk memindah bukukan dana tersebut ke rekening penjual barang sesuai dengan tujuan pembiayaan.⁵⁵

⁵⁵ Wawancara kepada MM Huda pegawai Bank BRI syariah KC Medan

Proses Pembiayaan pada bank syariah secara umum tidak jauh berbeda dengan proses yang diterapkan oleh Bank BRIsyariah dimana Account Officier sebagai proses seleksi awal pada calon nasabah yang mengajukan pembiayaan sampai proses pencairan yang di setuju oleh pimpinan pembiayaan, akan tetapi proses yang diterapkan pada Bank BRIsyariah KC Medan untuk lebih efisiennya tetap melakukan sesuai dengan proses yang diterapkan hanya dalam pelaksanaanya yang bertugas sebagai AO (Account Officer), dan FS (Financing Support) karena dalam lingkup pemasaran Bank BRIsyariah KC Medan terpantau luas dalam cakupan pembiayaan.

BAB V

PENUTUP

1. Kesimpulan

Account Officier mengsolitisasi nasabah dimana tahap ini adalah masa pengenalan nasabah seperti nama, tempat tinggal, pekerjaan dll. Jika Account Officier menolak nasabah maka tidak pembiayaan *murabahah*. Jika setuju maka berlanjut ke tahap selanjutnya ke *collec data* adalah tahap dimana Account Officier meminta persyaratan-persyaratan untuk pembiayaan *murabahah* kepada nasabah seperti : (KTP/SIM/Paspor Asli, KK, NPWP, dll). Apabila persyaratan yang dibutuhkan tidak lengkap maka Account Officier meminta kelengkapan persyaratan nasabah untuk *collec data*. Ketika persyaratan sudah lengkap maka tahap berikutnya yaitu analisis, di tahap ini Account Officier untuk mengetahui karakter nasabah (5C). Jika pada tahap analisis ini nasabah tidak memenuhi 5C tersebut maka pembiayaan ditolak.

Selanjutnya berkas nasabah yang akan melakukan pembiaayaan akan di alihkan ke Financing Support. Financing Support ini bertugas untuk mengecek *BI Checking, Trade Checcking, Legal Yuridis*. Apabila *BI Checking* dan *Trade Checking* lancar dan agunan layak untuk melakukan pembiayaan maka berhak ke tahap selanjutnya jika ternyata dari *BI Checking* ditemukan bahwa nasabah

memiliki pinjaman/kredit macet maka pembiayaan tidak dilakukan dan berkas dikembalikan kepada nasabah. Kemudian akan berlanjut ke tahap *Legal Yuridis* ini adalah tahap nasabah melakukan akad pembiayaan *murabahah*. Setelah akad selesai dilakukan tahap berikutnya dialihkan ke ADP untuk Pembukaan Pembiayaan. Pembukaan Pembiayaan ini dilakukan pada saat bank sudah mencairkan dana kepada nasabah. Tahap selanjutnya *Loan Operasional* ini adalah tahap dimana dilakukan pengecekan kembali terhadap dana yang sudah di cairkan. Selanjutnya akan dilakukan *Reporting/Custady* pengarsipan berkas-berkas nasabah yang telah melakukan pembiayaan. Dan tahap terakhir ialah Monitoring angsuran nasabah oleh Account Officer.

Bank BRI Syariah dalam operasional pembiayaan Murabahah menggunakan prinsip kehati-hatian dalam mengambil keputusan kepada masing-masing calon nasabah pembiayaan. Alur proses pembiayaan murabahah petugas Account Officer awal yang melakukan prospek, dilanjutkan Financing Support melakukan pemeriksaan terhadap hasil yang diberikan oleh Account Officer, selanjutnya melakukan kunjungan ke nasabah untuk melakukan pengecekan karakter dan usaha nasabah dari hasil Account Officer dan Financing Support. Petugas Account Officer memberi rekomendasi dari sisi risiko. Setelah semua lolos persyaratan dilanjutkan ke MM dan PINCAPEM untuk memberikan putusan pembiayaan dengan persetujuan PINCA. Tahap terakhir proses pencairan

pembiayaan oleh Account Officier dan memonitoring nasabah dalam melakukan angsuran hingga pelunasan.

2. Saran

1. Mengingat ketatnya persaingan di dunia perbankan, dimana setiap perusahaan berlomba-lomba untuk memasarkan produk yang dihasilkan maka kegiatan promosi yang telah dilakukan selama ini harus lebih ditingkatkan lagi, sehingga volume pembiayaan yang merupakan pendapatan utama perusahaan semakin meningkat
2. Memberikan kemudahan kepada nasabah untuk dapat memperoleh pembiayaan khususnya pembiayaan *Murabahah*.
3. Sebagai salah satu bank syariah tersebut, BRI syariah lebih meningkatkan prinsip syariahnya agar masyarakat tidak berpikir dua kali untuk bergabung pada bank syariah dan meningkatkan kualitas dan layanan nasabahnya.
4. Seiring dengan perkembangan perusahaan dan tuntutan ummat Islam terhadap lembaga keuangan yang benar-benar sesuai dengan prinsip syariah maka diharapkan perusahaan tetap konsisten dalam menjaga kemurnian produknya dari unsur riba.

DAFTAR PUSTAKA

Abdullah Syeed, *Menyoal Bank Syari”ah; Kritik Atas Interpretasi Bunga Kaum*

Neorevivalitas, (Jakarta: Paramadina, 2004)

Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Cet. Ke-1 (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004)

Adiwarman Aswar Karim, *Konomi Islam Suatu Kajian Kontenporer*, (Depok:Gema Insani,2001)

Arrison Hendry, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Muamalah Institute, 1999)

Departemen Agama RI. *Al-Qur”an dan Terjemahnya*, (Jakarta: Depag RI, 2005)

Drs. Ismail, MBA., Ak. *Perbankan Syariah* (Jakarta: Prenamedia Group, 2011)

Hasan, *Bulughul Maraam*, (Bangil : CV. Pustaka Tamaam, 1991)

Kasmir, *Manajemen Perbankan*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006)

Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013)

Khotibul Umam. *Perbankan Syariah: Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, (Jakarta:Rajawali Pers.2017)

Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, cet ke-2, (Jakarta: Kencana, 2013)

Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktek*
(Jakarta: Gema Insani Press,2001)

Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005)

Nurul Ihsan Hasan, *Perbankan Syariah*, Cet ke-1, (Ciputat: GP Pres Group, 2014)

Siswanto sutojo, *Manajemen Terapan Bank*, Cet. Ke-1 (Jakarta: Pustaka Binaman Pressindo, 1997)

SugengWidodo, *Modal Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam*. (Yokyakarta: Kaukaba,2014)

Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Cet. 1, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003)

Syaikh ‘Isa Bin Ibrahim Ad-Duwaisy, *jual beli yang dibolehkan dan yang dilarang*,
(Bogor: Pustaka Ibnu katsir, 2005)

Trisadini P. Usanti dan Abd. Somad, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013)

Undang-Undang Republik Indonesia No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998.

Veitzal Rivai, *Islamic Banking: Sebuah Teori, konsep dan Aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010)

Warkum Sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait*, Edisi Revisi, Cet. IV, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004)

Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012)

Wawancara kepada AO Faisal Ibrahim pegawai Bank BRIsyariah KC Medan

Wawancara kepada FS Julfan pegawai Bank BRIsyariah KC Medan

Wawancara kepada MM Huda pegawai Bank BRIsyariah KC Medan

RIWAYAT HIDUP

I. IDENTITAS

1. Nama : Wahyu Adriansyah
2. NIM : 0504163166
3. Tempat, Tanggal Lahir : Punggulan, 16 Maret 1998
4. Pekerjaan : Mahasiswa
5. Alamat : Dusun II Punggulan, Kec Air Joman Kab Asahan

II. RIWAYAT PENDIDIKAN

1. Tamatan SD pada tahun 2010
2. Tamatan SMP MTs Alwasliyah 63 Punggulan pada tahun 2013
3. Tamatan SMAN 1 Air Joman pada tahun 2016

III. IDENTITAS ORANG TUA

1. Nama Ayah : Indra
2. Nama Ibu : Asmayanti
3. Pekerjaan Ayah : Wiraswasta
4. Pekerjaan Ibu : -
5. Alamat : Dusun II Punggulan, Kec Air Joman Kab Asahan